

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Харківська національна академія міського господарства

БОЖКО ЕЛІНА АНАТОЛІЇВНА

УДК 332.72

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ДОСЛІДЖЕННЯ
РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ**

Спеціальність 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і
регіональна економіка

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Харків – 2008

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Національному аерокосмічному університеті
ім. М. Є. Жуковського „ХАІ” Міністерства освіти і науки України (м. Харків)

Науковий керівник:

- кандидат економічних наук, доцент

Гавва Володимир Миколайович, Національний аерокосмічний університет ім. М. Є. Жуковського „ХАІ”, заступник завідувача кафедри економіко-математичного моделювання

Офіційні опоненти:

- доктор економічних наук, професор

Дубіщев Віктор Петрович, Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка, проректор з наукової роботи, завідувач кафедри економічної теорії та регіональної економіки, м. Полтава

- кандидат економічних наук,

Молодченко-Серебрякова Таїсія Геннадіївна, Харківська національна академія міського господарства, доцент кафедри управління проектами в міському господарстві та будівництві

Захист відбудеться „10” жовтня 2008 р. о 13 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.089.01 в Харківській національній академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12, зал засідань Вченої Ради академії.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Харківської національної академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12.

Автореферат розісланий „9” вересня 2008р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Т. В. Момот

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Різноманіття функцій нерухомого майна обумовлює тісний зв'язок процесів, що відбуваються на ринку нерухомості, практично з усіма формами господарювання в сучасних умовах розвитку економічних відносин в Україні. У зв'язку з цим, необхідні удосконалення і розширення існуючої системи термінів і понять, наукове обґрунтування нових визначень, а також розробка механізмів дослідження закономірностей, характерних для даної категорії. Оскільки проблеми й завдання, пов'язані з ринком нерухомого майна, виникають у країнах з різним рівнем розвитку економіки, їх вирішення має місце в роботах як вітчизняних, так і закордонних авторів: Амосова О. Ю., Висоцької Г. В., Гавви В. М., Галасюка В.В., Голикова А. П., Гриценко О. А., Драпіковського А. М., Дубіщева В. П., Еккерта Дж. К., Елвуда Л., Лебідь Н. А., Молодченко-Серебрякової Т. Г., Ордуєя Н., Стерника Г. М., Тарасевича Є. І., Тітяєва В. І., Тищенко О. М., Торкатюка В. І., Третяка А. М., Фрідмана Дж., Харрісона Г. С. тощо. У роботах цих авторів висвітлюються питання закономірностей становлення та функціонування ринку нерухомості, проблеми оцінки нерухомого майна, діяльності ріелтерських організацій, моделювання вартості нерухомості тощо.

Незважаючи на широкий спектр розробок теоретичного і методологічного характеру, в даній галузі ще залишаються невирішеними питання науково-методичного забезпечення інформаційної діяльності як складової професійного управління нерухомістю. Актуальною на даний момент є розробка науково-практичних рекомендацій щодо систематизації інформаційних потоків, їх комплексного аналізу й інтерпретації для прийняття управлінських рішень, для чого необхідне розширення теоретичних і прикладних досліджень у цій галузі. Непереміщуваність і унікальність нерухомого майна обумовлює тісний взаємозв'язок між розвитком територій (регіонів) і ринком нерухомості. Тому актуальним є методичне забезпечення аналізу регіональних ринків нерухомості та організаційно-економічні заходи в цій галузі.

Важливість вказаних проблем, їхня наукова новизна і практична значущість обумовили актуальність обраної теми, мету, завдання, структуру й зміст даного дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Робота виконувалася в рамках держбюджетних тем: «Стратегія розробки і виробництва авіаційної техніки в Україні в умовах глобалізації світової економіки» (№ державної реєстрації 0103U004031, 01.01.2003р.- 31.12.2005р.), де автором розроблено схему дослідження регіональних ринків нерухомості, що є важливою складовою визначення потенціалу виробничого підприємства, формування стратегії його розвитку. "Методичне забезпечення стратегічних рішень галузевого рівня та моделювання складних систем" (№ державної реєстрації 0106U001065, 01.01.2006р. –

31.12.2008р.). Особистий внесок здобувача полягає в розробці універсальної моделі вартості нерухомості.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є розробка науково-методичних і практичних рекомендацій з аналізу регіональних ринків нерухомості для удосконалення їх функціонування в системі національного ринку. Досягнення цієї мети обумовило вирішення наступних завдань:

- провести дослідження понять „нерухомість”, „регіон” і з'ясувати особливості регіонального ринку нерухомості як економічної категорії;
- виявити особливості інформаційного забезпечення функціонування ринку нерухомості;
- проаналізувати сучасну інфраструктуру і стан ринку нерухомості України, визначити його особливості в умовах сучасних соціально-економічних відносин;
- дослідити специфіку оціночної діяльності на ринку нерухомості;
- розробити методичні положення для забезпечення організаційно-економічного механізму аналізу регіональних ринків нерухомості;
- здійснити класифікацію цінотвірних факторів об'єктів досліджуваного ринку, що адекватно відображає процеси, які відбуваються на цьому ринку, й сформувати їх взаємозалежність у вигляді математичної моделі вартості;
- визначити вплив місцезонаштування на вартість нерухомості;
- дослідити сучасну сутність аналізу найбільш ефективного використання нерухомого майна й застосувати його для розробки практичних рекомендацій щодо здійснення такого аналізу з метою оцінки потенціалу об'єктів нерухомості;

Об'єкт дослідження: процес функціонування ринку нерухомості та його особливості.

Предмет дослідження: організаційно-економічний механізм дослідження регіональних ринків нерухомості, як складова удосконалення функціонування ринку нерухомості.

Методи дослідження. Теоретичною основою дисертаційної роботи є сукупність загальнонаукових принципів і методів проведення комплексних досліджень, фундаментальні положення економічної теорії, вітчизняні й закордонні наукові розробки в галузі девелопменту, інвестиційного аналізу, вартісної оцінки, фінансового менеджменту, економічної статистики, стандартизації та інформаційного забезпечення функціонування ринку нерухомості, нормативно-правові джерела, що регулюють відносини у сфері нерухомого майна й оціночної діяльності.

Для вирішення поставлених у роботі завдань були використані системно-структурний і функціональний методи (для дослідження структурної організації ринку нерухомості України й особливостей його функціонування), сукупність історичного і логічного підходів (для дослідження закономірностей становлення ринку), економіко-правовий синтез (для дослідження нормативно-правової бази

відносин у сфері нерухомої власності), теорія систем (для інтерпретації категорії "регіональний ринок нерухомості"), метод логічного узагальнення (для визначення класифікаційних ознак елементів ринку нерухомості), процесний і ситуаційний підходи (при дослідженні стану ринку нерухомості), порівняльний аналіз, метод узагальнення даних (для дослідження сучасних особливостей оцінки нерухомості), комплексний підхід (для розробки методичних рекомендацій з аналізу регіонального ринку нерухомості), метод порівняльного зіставлення (для аналізу функціонування регіонального субринку нерухомості в системі ринку нерухомості держави), факторний і регресійний аналіз (для моделювання вартості нерухомості), метод аналізу ієрархій (для встановлення значущості цінотвірних факторів місцезорозташування нерухомості), теорія інженерного експерименту (для кількісної оцінки впливу місцезорозташування на вартість нерухомості).

У дисертаційному дослідженні використані статистичні дані Державного управління статистики, дані аналітичних і консалтингових компаній України, агентств нерухомості й оціночних фірм м. Харкова, матеріали власних досліджень здобувача.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в наступному:

удосконалено:

- інформаційне забезпечення організаційно-економічного механізму дослідження регіональних ринків нерухомості шляхом створення схеми аналізу регіональних ринків нерухомості у вигляді послідовності взаємозалежних аналітичних процедур (етапів дослідження), структурно-логічний зміст якої відрізняє її від інших засобів збору інформації про локальні (регіональні) ринки нерухомості, а також дозволяє застосовувати для різних регіонів;

- класифікацію цінотвірних факторів нерухомості за трьома групами – фізичні ознаки нерухомості, фактори місцезорозташування і фактори зовнішнього середовища, що дало змогу побудувати математичну модель вартості нерухомості, яка, на відміну від існуючих, може бути застосована для різних видів майна;

- модель кількісної оцінки впливу місцезорозташування на вартість житлової нерухомості із застосуванням сертифікованої методики інженерного експерименту, що, на відміну від існуючих моделей вартості, дозволяє урахувати конкретну групу цінотвірних факторів місцезорозташування за допомогою стандартизованого підходу, та служить складовою частиною запропонованої в роботі моделі вартості нерухомості;

дістали подальший розвиток:

- теоретичне обґрунтування особливостей поняття «регіональний ринок нерухомості» на основі дослідження та уточнення категорій «нерухомість» і «регіон»;

- багатofакторні регресійні адитивні моделі масової оцінки нерухомості шляхом доповнення їх факторами і коефіцієнтами, що визначають вплив місцезнаходження на вартість типової житлової нерухомості.

Практичне значення одержаних результатів. Розроблені в дисертаційному дослідженні положення використані для більш глибокого визначення сутності нерухомого майна в сучасних умовах функціонування ринкової економіки з метою ефективного управління нерухомістю на різних рівнях - держави, регіону, окремого об'єкта. Запропонована в роботі система аналізу ринків нерухомості і проведена на її основі комплексне дослідження ринку нерухомості м. Харкова використано у практичній діяльності девелоперських, інвестиційно-консалтингових, сервісних, оціночних і ріелтерських компаній, фондом державного майна України, власниками нерухомого майна. На основі отриманих результатів розроблені "Методичні рекомендації з аналізу регіональних ринків нерухомості" для оціночної фірми "Аверс-Стандарт" (м. Харків). Результати наукового дослідження використані в програмах навчання на курсах Фонду державного майна України при підготовці оцінювачів (довідка №01-260 від 23.05.2008р.).

Ряд положень дисертаційної роботи впроваджені в практичну діяльність ріелтерських, оціночних і консалтингових фірм - консалтингової компанії „РЄД”, м. Київ (довідка №20 від 20.04.2007р.), оціночної компанії „Ф’южн-консалтинг”, м. Київ (довідка №2 від 25.02.2008р.), ТОВ „Аверс-Стандарт”, м. Харків (довідка №13 від 24.03.2006р.), ПП „АН Меркурій і К^о”, м. Харків (довідка № 09/08 від 12.05.2007р.), АН „Яворівна”, м. Харків (довідка №06-01 від 04.06.2008р.), ПП „АКР”, м. Харків (довідка від 20.04.2008р.).

Результати дослідження, а саме модель оцінки вартості об'єктів типового житлового фонду використана кредитними підрозділами Харківської філії ВАТ КБ „Надра” (довідка №2201 від 22.05.2008р.).

Дослідження сучасних методів, підходів і оціночних процедур знайшло застосування у навчальному процесі при підготовці фахівців і магістрів за фахом 8.050107 – "Економіка підприємства" в ході вивчення навчальної дисципліни "Потенціал підприємства: формування й оцінювання" у вигляді розділу навчального посібника, рекомендованого МОН України для студентів вищих навчальних закладів.

Результати дисертаційної роботи використано в навчальному процесі вищих навчальних закладів м. Харкова - Національному аерокосмічному університеті ім. М. Є. Жуковського „ХАІ” для навчальних дисциплін „Потенціал підприємства”, „Фінансова діяльність суб'єктів підприємництва” (акт №38-605/996 від 28.05.2008р.) і Харківського технічного університету будівництва та архітектури (акт №14 від 10.05.2007р.).

Особистий внесок здобувача. Наукові результати дисертаційного дослідження отримані автором самостійно. Особистий внесок складають ідеї, розроб-

ки, положення, сформульовані рекомендації, запропоновані методичні підходи. З робіт, що опубліковані у співавторстві в дисертації використані тільки індивідуальні результати автора. Особистий внесок автора в роботі [6] полягає в розробці універсальної моделі вартості об'єктів нерухомого майна із застосуванням факторного й регресійного аналізу.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні й практичні положення дисертаційного дослідження були використані при оцінці нерухомого майна для цілей оренди, застави; доповідалися й одержали схвалення на II міжвузівській науково-практичній конференції студентів і молодих вчених "Проблеми формування і розвитку фінансово-кредитної системи України" (м. Харків, 2002р., 2003р.), IV міжнародній науково-практичній конференції "Дослідження й оптимізація економічних процесів "Оптимум-2003" (м. Харків, 2003р.), міжнародній науково-технічній конференції "Інформаційні комп'ютерні технології у машинобудуванні ІКТМ" (м. Харків, 2002 р., 2003 р., 2004 р.), міжнародній науково-практичній конференції „Розвиток обліку й аудиту як основи інформаційно-аналітичної системи підприємства” (м. Харків, 2005р.), міжнародній науково-практичній конференції „Соціально-економічний розвиток регіонів України: проблеми науки та практики” (м. Харків, 2007р.), IV(X) міжнародній науково-практичній конференції аспірантів і студентів «Проблеми розвитку фінансової системи України в умовах глобалізації» (м. Сімферополь, 2008р.), VI міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Сталий розвиток міст. Управління проектами та програмами міського та регіонального розвитку» (м. Харків, 2008р.).

Публікації. Основні результати роботи опубліковані в 9 наукових статтях, 8 з них - у фахових наукових виданнях; матеріалах конференцій; навчальному посібнику. Загальний обсяг публікацій складає 17,01 друк. аркушів.

Структура й обсяг роботи. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, трьох додатків, списку використаних джерел і офіційних документів щодо впровадження результатів дослідження. Загальний обсяг дисертації 206 с., в тому числі основного тексту 168 с. Дисертація містить 26 ілюстрацій по тексту, 3 ілюстрації на 3 сторінках, 28 таблиць по тексту, 3 додатки на 22 сторінках, список використаних джерел включає 139 найменувань на 12 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У **вступі** висвітлено актуальність сучасних проблем у галузі організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості й обґрунтовано мету і завдання дослідження. Вказані зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами; об'єкт і предмет дослідження; наукова новизна отриманих результатів. Викладено практичне значення результатів дисертації, підтверджено їх апробацією на науково-практичних конференціях, підприємствах та в організаціях.

У першому розділі – „Теоретико-методологічні засади функціонування регіональних ринків нерухомості” розкрито економічну суть регіонального ринку нерухомості як важливої складової економіки, що тісно взаємодіє з усіма її сегментами й впливає на них. Розгляд сучасних існуючих джерел дозволив зробити висновки про теоретичну природу таких визначень, як „нерухомість” і „регіон”, у зв’язку з чим запропоновано ряд уточнень, а саме: земля як фізична територія є самостійним об’єктом нерухомості, а не тільки його складовою. З економічного погляду це природний ресурс, вартість якого зростає на підставі корисності, що виникає і збільшується внаслідок поліпшення цього ресурсу – забудови, посівів, насаджень тощо. У разі наявності поліпшень землі вона стає складовою частиною об’єкта нерухомості. При ідентифікації майна як нерухомого основним критерієм єдності його із землею слід вважати економічний, а саме: до нерухомості слід відносити такі речі, відокремлення яких від землі неможливо без зміни (зменшення) їх вартості. На підставі аналізу теоретичних досліджень природи нерухомого майна як комплексу матеріальних, економічних, правових і соціальних відносин на ринку на базі основної ознаки нерухомості – непереміщуваності виділено окремо регіональну ознаку як комплекс географічних, соціальних та економічних характеристик регіону, де вона розташована. За допомогою дослідження науково-методичних положень та нормативно-правових засад функціонування ринку нерухомості розмежовано поняття „нерухомість” і „нерухоме майно” та доведено, що „нерухоме майно” є поняттям ширшим за „нерухомість”.

На підставі проведеного аналізу понять „нерухомість”, „регіон” із застосуванням системного підходу встановлено ознаки регіонального ринку нерухомості як економічної категорії. Регіональний ринок нерухомості як система має наступні властивості: антропогенна, матеріальна, відкрита, динамічна, імовірісна, складна система, а також елементи, зв’язки між елементами, структуру, функції. Регіональний ринок нерухомості є підсистемою ринку нерухомості системи, що утворює ціле з усіх регіонів (складова ринку нерухомості держави, об’єднання держав тощо), функціонує в межах певних нормативно-правових угод загальносистемного й підсистемного (регіонального) характеру та під впливом напряму розвитку регіону. Інформаційне поле є важливою нематеріальною ознакою регіонального ринку нерухомості як системи завдяки непереміщуваності його об’єктів. Об’єкти регіонального ринку нерухомості - це земля (як фізична частина простору, що є природним ресурсом) без поліпшень (будь-які дії з природним ресурсом, наслідки яких впливають на зміну його вартості) і земля з поліпшеннями, границі якої (в обох випадках) знаходяться в межах певного територіального формування (економічного, соціального, юридичного тощо), що має певний напрямок розвитку.

Аналіз принципів функціонування ринку нерухомості дозволив виділити ряд пріоритетних питань для подальшого дослідження. Для вдосконалення функціонування регіональних ринків нерухомості в системі національного ринку сфо-

формульовано організаційно-економічний механізм дослідження регіональних ринків нерухомості (рис. 1).

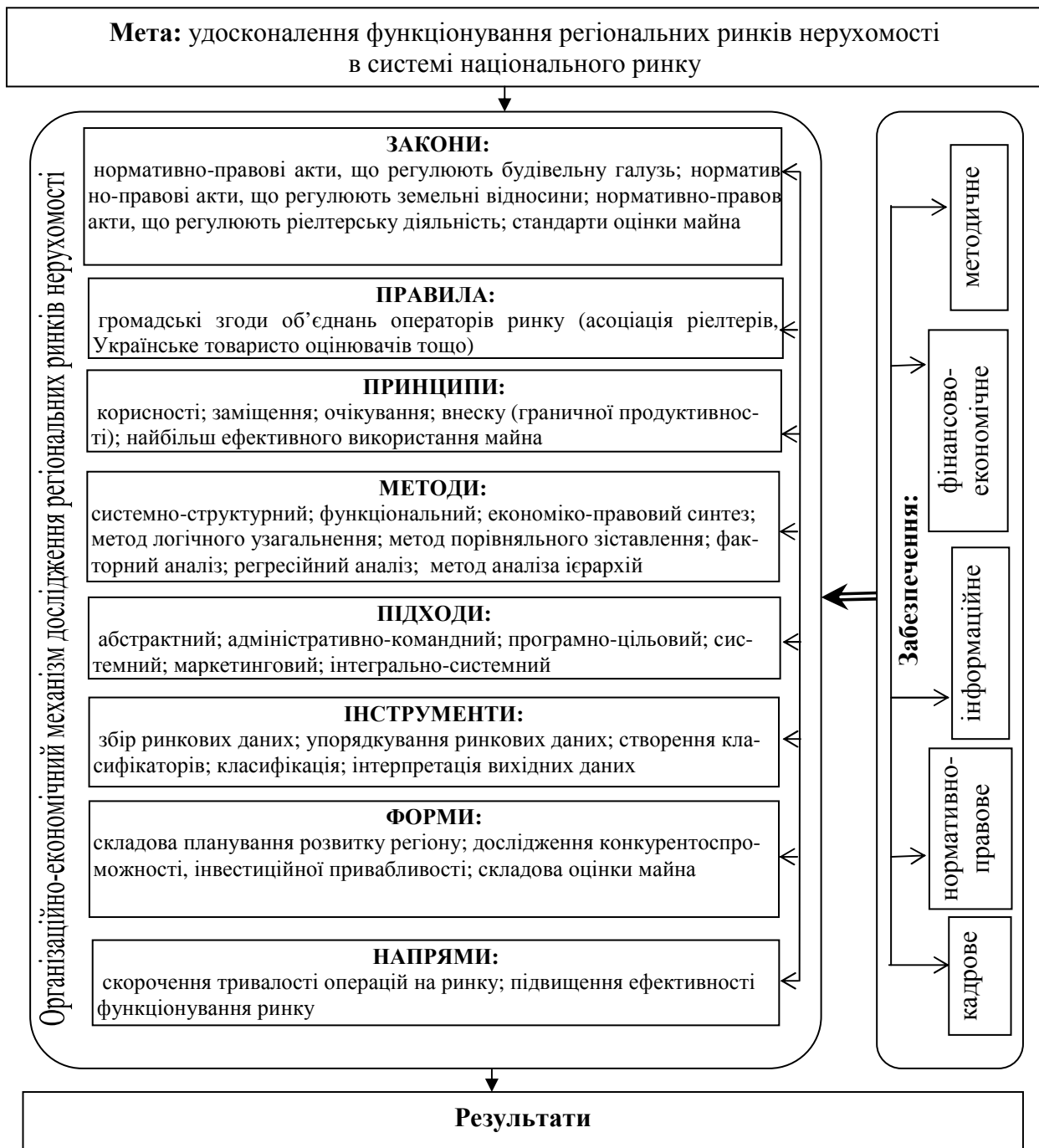


Рис. 1. Схема організаційно-економічного механізму дослідження регіональних ринків нерухомості

Доведено, що в структурі цього механізму важливу роль відіграє інформаційне забезпечення завдяки специфіці об'єктів ринку. Тому важливими питаннями є удосконалення механізму збору, обробки та інтерпретації ринкової інформації як фактора підвищення ефективності управління нерухомістю за допомогою створення механізму аналізу ринку нерухомості; розробка методики розрахунку вартості об'єктів в умовах конфіденційності угод на ринку шляхом математичного моделювання.

У другому розділі – „Методичне забезпечення аналізу регіональних ринків нерухомості” проаналізовано особливості розвитку ринку нерухомості в Україні, на фоні загальних темпів розвитку виявлено найдинамічніший сегмент розвитку – ринок типової житлової нерухомості й встановлено найактивніші регіональні ринки – у містах Києві, Одесі, Львові, Харкові, Дніпропетровську. Доведено, що в сучасних умовах розвитку ринку нерухомості України зростає необхідність в ефективному управлінні, важливою складовою якого є комплексне інформаційне забезпечення даної економічної категорії. З цією метою розроблено ряд підходів для одержання, збору й обробки інформаційних потоків і запропоновано комплекс механізмів для їхньої інтерпретації та аналізу, а саме:

1. На основі висновків теоретичного дослідження категорій „нерухомість” і „регіон” запропоновано схему аналізу регіональних ринків нерухомості, що полягає в дотриманні певних взаємозв’язаних послідовних етапів – п’яти основних і двох допоміжних (рис. 2).

Етап №1. Історико-економічний аналіз розвитку. Цей етап припускає дослідження історичного розвитку економічних відносин регіону в контексті історичного розвитку держави в цілому, починаючи з моменту формування цієї території, що розглядається сьогодні як певний регіон. При необхідності слід розглянути основні передумови формування цієї території. На даному етапі вирішуються наступні завдання:

- 1) виявлення історичних подій, що змінювали розвиток території;
- 2) хронологічний аналіз прояву історичних подій у сфері нерухомості.

Даний етап дослідження дозволить надалі обґрунтувати специфіку забудови території, характерних для регіону операцій з нерухомістю, а також особливості розвитку ринку.

Етап №2. Загальна характеристика території. На цьому етапі розглядається рівень розвитку регіону на момент дослідження. Для цього на підставі аналізу історико-економічного розвитку території здійснюється класифікація об’єктів нерухомості за фізичними і функціональними ознаками і класифікація територій: визначення районів, підрайонів, аналіз інфраструктури, виявлення особливостей.

Етап №3. Виявлення основних суб’єктів, об’єктів і операцій на ринку нерухомості регіону. На підставі запропонованого визначення ринку нерухомості з позиції теорії систем до елементів розглядуваної системи віднесено суб’єкти, об’єкти й операції на ринку нерухомості. Тому на даному етапі варто визначити, які саме види даних категорій присутні на розглянутому ринку, керуючись даними про історичний розвиток території (етап №1) і її загальною характеристикою (етап №2), а також беручи до уваги перелік операцій, вчинених на ринку нерухомості держави.

Етап №4. Комплексний аналіз функціонування ринку нерухомості. На підставі інформації, отриманої на попередніх етапах, тобто, визначивши специфіку системи, доцільно перейти безпосередньо до дослідження її функціонування. У рамках даного етапу будують різні моделі – статичні (для моніторингу поточного стану системи в умовах нестачі інформації), динамічні (для прогнозування тенденцій розвитку), використовують технології нейромережевого прогнозування і т.п. При цьому виявляють цінотвірні фактори (статичні й динамічні), класифікують, встановлюють значущість їхнього впливу на результуючий показник.

Етап №5. Аналіз існуючого використання об'єктів і визначення їх найбільш ефективного використання. У даному разі передбачається аналіз потенціалу об'єктів з погляду юридично дозволеного, фізично можливого, розумно виправданого, здійсненого з фінансової точки зору використання, у результаті якого вартість об'єкта буде максимальною. Застосування цього принципу дозволяє враховувати ефект зносу й старіння будівель, визначати найбільш придатний характер поліпшень, які треба здійснити на земельній ділянці, досліджувати фінансову спроможність реконструкційних проектів, а також допомагає в багатьох інших ситуаціях, що виникають у процесі дослідження.

Запропонована схема, на відміну від існуючих методів аналізу регіональних ринків нерухомості, завдяки структурованості служить інструментом для ефективного збору обробки й інтерпретації ринкової інформації.

У рамках запропонованої комплексної системи аналізу ринку нерухомості для етапу №4 класифіковано основні цінотвірні фактори, на основі цієї класифікації побудовано модель вартості об'єкта, що має наступний вигляд:

$$C = C_{\text{зал}}^{\text{відн}} K_{\text{м}} I_{\text{зовн}} , \quad (1)$$

C – вартість об'єкта нерухомості;

$C_{\text{зал}}^{\text{відн}}$ - залишкова вартість об'єкта нерухомості від відновної, де знайшли відображення технічні параметри об'єкта (площа, яку займає об'єкт, матеріал стін, несучих конструкцій, рік побудови тощо для будинків, ступінь родючості ґрунту, показники врожайності багаторічних насаджень тощо);

$K_{\text{м}}$ – коефіцієнт, що враховує фактори місцезорозташування, які відображають інфраструктуру оточення об'єкта;

$I_{\text{зовн}}$ – коефіцієнт, що враховує фактори зовнішнього середовища, які відображають політичну, економічну й соціальну ситуацію того середовища, де розташований об'єкт – це фактори, що забезпечують динаміку цін об'єктів нерухомості, на відміну від інших, дія яких відносно стабільна.

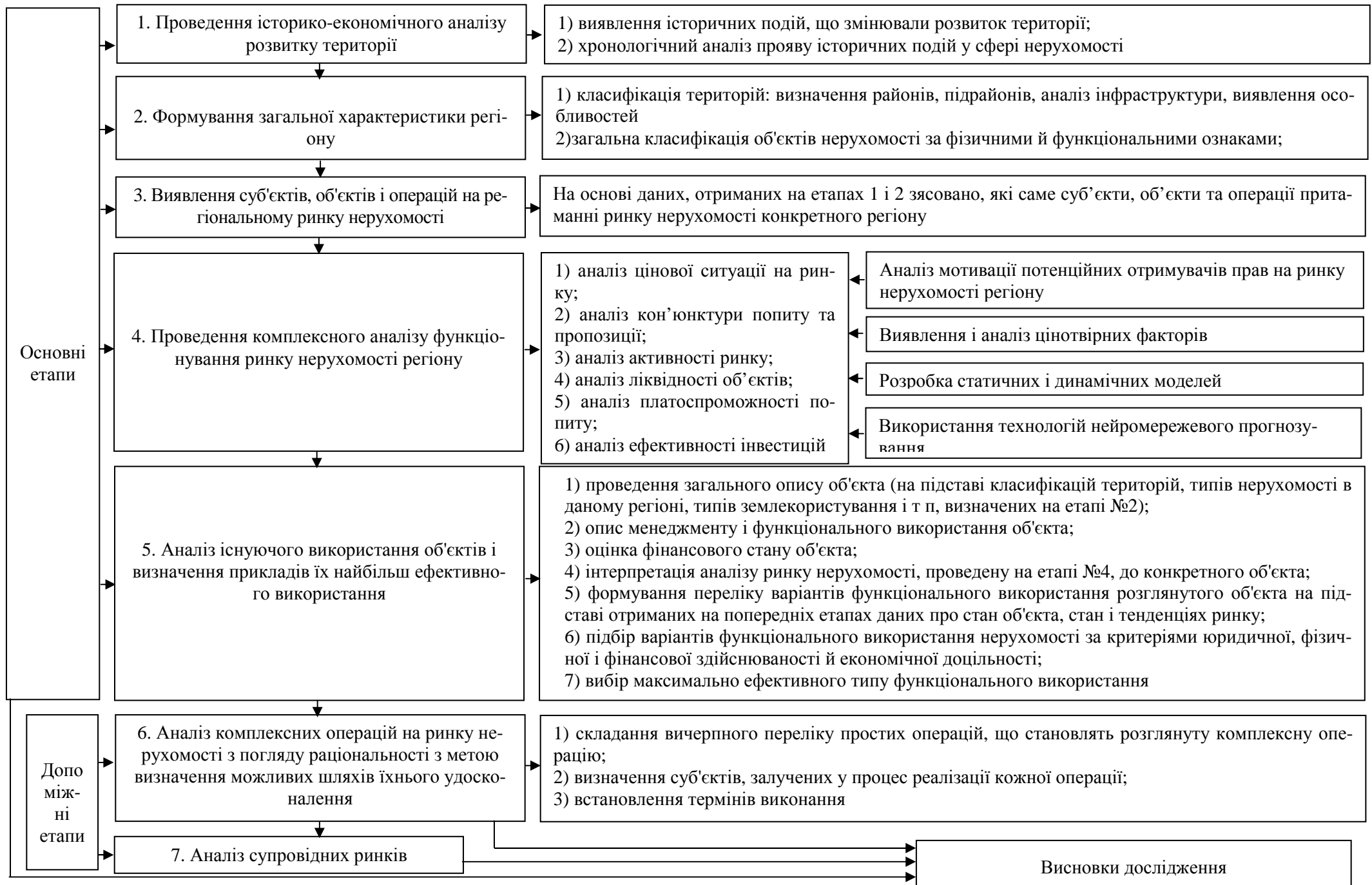


Рис. 2. Загальна схема дослідження регіональних ринків нерухомості

Для запропонованої моделі розроблено загальну схему побудови факторних залежностей результатуючих показників (рис. 3).



**Мається на увазі поділ факторів на не змінювані з часом (наприклад, конструктивні елементи будівлі) й змінювані (наприклад, індекс зростання ВВП).*

Рис. 3. Схема формування факторної залежності результатуючих показників

На першому кроці формування моделі визначають основні вихідні дані – цінотвірні фактори. Економічна природа досліджуваного явища обумовлює наявність як якісних, так і кількісних даних, тому необхідно приводити їх до єдиного виду. За характером впливу фактори підрозділяються на дві групи – знижуючі й підвищуючі. Для побудови факторної залежності однією з вимог є відсутність колінеарності факторів. Тому на наступному етапі встановлюють взаємозалежності між факторами, а також визначають ієрархію факторів і на підставі цього або виключають деякі фактори, або виражають деякі фактори у вигляді інтегральних показників. Виявлення виду функцій являє собою визначення типу залежності результатуючого показника від факторів. У загальному випадку запропонована модель є мультиплікативною, однак кожен її множник може бути поданий у вигляді факторної моделі різного виду залежно від конкретного об'єкта, типу параметрів і характеру їхнього взаємозв'язку. Для визначення оптимальної кількості і співвідношення факторів модель калібрують.

У третьому розділі – „Використання запропонованих методик і моделей на прикладі м. Харкова” наведено приклади використання запропонованої схеми дослідження регіональних ринків нерухомості, побудовано математичну модель, що відображає вплив факторів місцезорозташування для конкретного виду нерухомості (в даному випадку типова житлова) за запропонованою схемою (рис 2). З’ясовано, що специфіка регіону полягає у значній кількості великих підприємств промислового, наукового та іншого профілю, масштаби яких перевищують потреби сучасної держави, тому потребують розробки схем з їх ефективного використання, і створюють передумови для швидкого зростання обсягів комерційної нерухомості. Щодо ринку житлової нерухомості міста, то він розвивається значно швидше й інтенсивніше ніж ринок комерційної нерухомості, і перевищує його за обсягом операцій і доступністю інформації, а також характеризується великою кількістю однотипних об’єктів, що створює можливість на основі достовірних статистичних даних показати приклад реалізації моделі вартості, запропонованої у другому розділі дисертації. У рамках даної роботи змодельовано вплив місцезорозташування нерухомості на її вартість із застосуванням сертифікованої методики інженерного експерименту. Факторну модель побудовано у вигляді функції

$$Y = f(X_1 X_2 X_3), \quad (2)$$

Y – параметр оптимізації (функція відгуку);

X_i – фактори системи.

Для вибору найбільш значущих факторів місцезорозташування (X_i) використано метод аналізу ієрархій, в рамках якого побудовано матриці пріоритетів й оцінено компонент власного вектора. Отриманий в результаті рейтинг факторів місцезорозташування наведено на рис. 3.

У результаті коефіцієнт місцезорозташування K_m для формули (1) набув такого вигляду:

$$K_1 = 0,00856 \times (57,79 + 156,7 \tilde{X}_1 - 3,17 \tilde{X}_2 + 20,3 \tilde{X}_3 + 31,08 \tilde{X}_1 \tilde{X}_2 + 8,4 \tilde{X}_2 \tilde{X}_3), \quad (2)$$

де \tilde{X}_i – найбільш значущі фактори місцезорозташування, обрані за проведенням рейтингуванням (рис. 4), а саме:

\tilde{X}_1 - побутовий район розташування об’єкта;

\tilde{X}_2 - розташування об’єкта в межах району;

\tilde{X}_3 - розташування об’єкта в межах будівлі.

Модель перевірено на адекватність за критерієм Фішера.

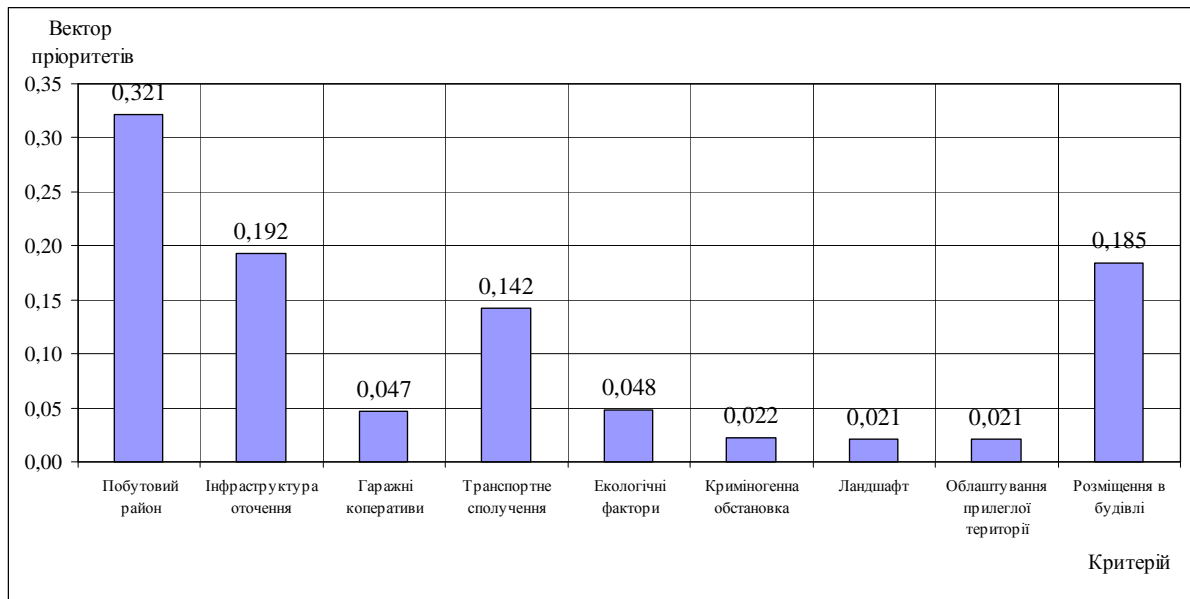


Рис. 4. Вектор пріоритетів для факторів місцезнаходження

Аналіз найбільш ефективного використання об'єкта комерційної нерухомості із застосуванням принципів сервеїнга проведено на прикладі комплексу будівель, що мають значний потенціал місцезнаходження, але практично не використовуються в діяльності власника - виробничого підприємства.

Для забезпечення комплексності дослідження виконано ряд наступних процедур: виконано загальний опис об'єкта, його місцезнаходження, правового статусу та фізичних характеристик; здійснено опис менеджменту і функціонального використання об'єкта; оцінено фінансовий стан об'єкта; зроблено інтерпретацію загального аналізу ринку нерухомості щодо конкретного об'єкта (співвідношення попиту й пропозиції, тенденції розвитку тощо); складено перелік варіантів функціонального використання розглянутого об'єкта на підставі отриманих на попередніх етапах даних про стан об'єкта і стан та тенденції ринку; проведено підбір варіантів функціонального використання нерухомості за критеріями юридичної, фізичної і фінансової здійсненності й економічної доцільності; за критерієм чистого операційного доходу обрано максимально ефективний тип функціонального використання об'єкту нерухомості.

Наведений вище приклад дослідження дозволяє виявити можливості використання основних засобів підприємств, а саме об'єктів нерухомості з метою підвищення його конкурентоспроможності й тим самим становить практичний інтерес особливо для великих промислових комплексів, що не працюють на повну потужність.

ВИСНОВКИ

Відповідно до теми й мети дисертаційного дослідження, поставлених в цьому зв'язку завдань, враховуючи їхню наукову новизну і перспективність, автор одержав наступні результати:

1. Досліджено теоретичний зміст економічних категорій „нерухомість”, „нерухоме майно” й доведено, що:

- земля є самостійною формою нерухомості, а не тільки її складовою;
- категорія „нерухомість” є складовою категорії „нерухоме майно”;
- при ідентифікації майна як нерухомого основним критерієм єдності його із землею слід вважати економічний.

Обґрунтовано виділення географічної складової в економічній суті нерухомості на основі пріоритетності місцезорозташування серед інших цінотвірних факторів.

Визначено наступні особливості регіонального ринку нерухомості як економічної категорії на основі дослідження з погляду теорії систем та аналізу теоретичної суті категорії „регіон” :

- регіональний ринок нерухомості є антропогенною, відкритою, динамічною, імовірнісною матеріальною складною системою, має притаманні йому специфічні ознаки системи – елементи, зв'язки між елементами, структуру, функції;
- регіональний ринок нерухомості є підсистемою ринку нерухомості системи, що утворює ціле з усіх регіонів (складова ринку нерухомості держави, об'єднання держав тощо), функціонує в межах певних нормативно-правових угод загальносистемного й підсистемного (регіонального) характеру та під впливом напряму розвитку регіону;
- інформаційне поле є важливою нематеріальною ознакою регіонального ринку нерухомості як системи завдяки неперміщуваності його об'єктів;
- об'єкти регіонального ринку нерухомості - це земля (як фізична частина простору, що є природним ресурсом) без поліпшень (будь-які дії з природним ресурсом, наслідки яких впливають на зміну його вартості) і земля з поліпшеннями, границі якої (в обох випадках) знаходяться в межах певного територіального формування (економічного, соціального, юридичного тощо), що має визначений напрямок розвитку.

2. Проаналізовано особливості функціонування ринку нерухомості й виявлено особливу роль його інформаційного забезпечення, серед основних проблем визначено:

- недосконалість методичних засад і нормативної бази для професійної інформаційної та управлінської діяльності на ринку нерухомості;
- складність отримання інформації завдяки конфіденційності угод на ринку нерухомості;
- суб'єктивність фахівців у прийнятті рішень.

Встановлено, що вказані проблеми вимагають формування організаційно-економічного механізму дослідження регіональних ринків нерухомості та доведено важливість його інформаційного забезпечення.

3. Проведено аналіз функціонування ринку нерухомості України, визначено його особливості, серед яких: недосконалість нормативно-правової бази; завершальний етап приватизації державного майна і як наслідок підвищення активності ринку; наявність незадовільного попиту на об'єкти житлової і комерційної нерухомості, що сприяло розвитку будівельної галузі; тенденції до задоволення попиту й уповільнення зростання цін на нерухомість внаслідок розвитку первинного ринку нерухомості; висока інвестиційна привабливість ринку з боку вітчизняних і закордонних інвесторів; розвиток іпотечної сфери фінансового ринку; просторова нерівномірність розвитку регіональних субринків, найактивнішими при цьому є сегменти міської нерухомості м. Києва, Одеси, Львова, Харкова і Дніпропетровська. У цьому зв'язку виявлено актуальність удосконалення ринкових механізмів функціонування вітчизняного ринку нерухомості, насамперед шляхом методичного забезпечення інформаційної складової процесу управління на цьому ринку.

4. Проведено аналіз методичних засад оціночної діяльності на ринку нерухомості, до основних проблем віднесено:

- складність отримання інформації завдяки конфіденційності угод на ринку нерухомості;
- суб'єктивність фахівців у прийнятті рішень;

Шляхом вирішення цих проблем у дисертації запропоновано математичне моделювання як засіб розрахунку відсутніх параметрів і зниження впливу людського фактора. Загальну схему побудови таких моделей наведено в розділі 2, а практичне застосування у вигляді моделі вартості типової житлової нерухомості м. Харкова – в розділі 3. За досвідом практичної оціночної діяльності на ринку нерухомості України, а також статистичними даними обґрунтовано важливість застосування експрес-оцінки для прийняття кредитних рішень на ринку іпотеки, для чого запропоновано модель, що відображує вплив місцезорешування на вартість нерухомості (на прикладі ринку квартир м. Харкова).

5. Для методичного забезпечення організаційно-економічного механізму аналізу регіональних ринків нерухомості запропоновано схему аналізу регіональних ринків нерухомості, що являє собою структуровану послідовність семи етапів (рис. 1). Ця схема, на відміну від існуючих методів аналізу регіональних ринків нерухомості завдяки структурованості, служить інструментом для ефективного збору, обробки та інтерпретації ринкової інформації.

6. У складі запропонованої схеми та у зв'язку з актуальністю дослідження формування вартості нерухомості класифіковано цінотвірні фактори цього майна на три групи, притаманні всім видам нерухомості завдяки її економічній природі:

- 1) технічні параметри;

- 2) характеристика місцезнаходження;
- 3) фактори зовнішнього середовища.

На основі класифікації цінотвірних факторів запропоновано модель вартості, що на відміну від існуючих може бути застосована для різних типів нерухомості.

7. Приклад практичного використання запропонованої схеми дослідження регіональних ринків нерухомості зроблено для ринку нерухомості м. Харкова як одного з найактивніших сегментів ринку нерухомості України. У результаті аналізу виявлено особливості цього ринку, побудовано математичну модель, що відображає вплив місцезнаходження на вартість нерухомості, за допомогою якої можна розраховувати вартість типової житлової нерухомості. Переваги цієї моделі полягають в наступному:

- вплив місцезнаходження на вартість нерухомості, відображено за допомогою не одного показника, а математичної моделі, що враховує кілька факторів, кожен з яких по-різному впливає на вартість. Враховуючи, що місцезнаходження є однією з найважливіших характеристик нерухомості, що доведено в розділі 1, використання запропонованої моделі дозволяє точніше провести розрахунок вартості типової житлової нерухомості залежно від її місцезнаходження;

- обрано фактори місцезнаходження й визначено їх важливість із застосуванням методу аналізу ієрархій, який набув широкого використання в сучасних дослідженнях ринків нерухомості. Використання цього методу дозволило виділити й математично обґрунтувати вибір таких факторів, що мають найбільший вплив на вартість;

- моделювання проведено із застосуванням методики інженерного експерименту, перевага якого полягає в тому, що його доведено до рівня стандарту. Цей метод дозволив врахувати не тільки окремий вплив кожного фактора, а також їх комбінації. Модель перевірено за критерієм Фішера, що свідчить про її адекватність;

- використання моделі дозволяє отримати розрахункове значення вартості типової житлової нерухомості м. Харкова при наявності мінімальної інформації щодо її місцезнаходження (три найважливіші показники - побутовий район розташування об'єкта, розташування об'єкта у межах району й розташування об'єкта у межах будівлі) і за час, значно коротший, ніж розрахунок за допомогою відомих підходів до оцінки вартості майна – витратного, дохідного, порівняльного;

- модель застосовується оціночними, ріелтерськими компаніями й банківськими установами для експрес-оцінки типових житлових квартир.

8. На прикладі практичної реалізації запропонованої схеми дослідження регіональних ринків нерухомості виконано аналіз найбільш ефективного використання комплексу будівель нежитлового призначення, що становить практичний інтерес для консалтингових компаній і використовується ними в діяльності.

Результати дисертаційного дослідження здобули практичне використання в навчальному процесі вищих навчальних закладів (Національний аерокосмічний університет ім. М. Є. Жуковського „ХАІ”, Харківський технічний університет будівництва та архітектури), спеціалізованих навчальних організацій (Харківській центр науково-технічної та економічної інформації, курси підготовки оцінювачів).

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Гавва В. М. Потенціал підприємства: формування та оцінювання: навчальний посібник [для студ. вищ. навч. закл.]. / В. М. Гавва, Е. А. Божко. – К.: Центр навчальної літератури, 2004. – 224с.
2. Божко Э. А. Применение методики факторного анализа для экспресс-оценки недвижимости /Э. А. Божко // Вісник Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна. – 2002. – № 575. – С. 283–287.
3. Божко Э. А. Анализ основных подходов к стоимостной оценке недвижимости /Э. А. Божко // Економіка, фінанси, право. – 2003. – №2. – С. 30 – 32.
4. Божко. Э. А. Оценка недвижимости, относящейся к памятникам истории и архитектуры /Э. А. Божко // Економіка, фінанси, право. – 2003. – №3. – С. 30 – 31.
5. Божко Е. А. Особливості визначення вартості пам'яток історії та архітектури /Е. А. Божко // Проблеми формування і розвитку фінансово-кредитної системи України: Збірник наукових статей УАБС, Харківська філія. – Харків: Фінарт, 2003. – С. 189 – 191.
6. Божко Э. А. К вопросу прогнозирования стоимости объектов недвижимости / Э. А. Божко, В. Н. Гавва // Вісник Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна. – 2003. – № 608. – С. 114 – 116.
7. Божко Е. А. Визначення вартості об'єктів житлової нерухомості за допомогою методики факторних експериментів /Е. А. Божко // Економіка: проблеми теорії та практики. – 2003. – т. I., № 177. – С. 244-248.
8. Божко Е. А. Аналіз регіональних тенденцій зміни ціни на об'єкти нерухомості / Е. А. Божко // Вестник Национального технического университета «ХПИ». – 2003. – №22. – С.12-14.
9. Божко Э. А. Математическое моделирование влияния местоположения на стоимость недвижимости с использованием методики факторных экспериментов / Э. А. Божко // Вестник Национального технического университета «ХПИ». – 2005. – №3. – С. 104-116.
10. Божко Е. А. Удосконалення управління нерухомим майном як складова регіонального розвитку / Е. А. Божко // Фінансовий механізм сталого економічного розвитку. – Харків: ХІБМ, 2007. – С. 120-124.
11. Божко Е. А. Аналіз нормативно-правових категорій оцінки майна для моніторингу розвитку продуктивних сил / Е. А. Божко // Проблемы развития финан-

- совой системы Украины в условиях глобализации: IV (X) междунар. науч.-практ. конф., 19-21 марта 2008 г. : Сб. трудов. – Симферополь, 2008. – С. 62-64.
12. Божко Э. А. Построение математической модели для экспресс-оценки недвижимости / Э. А. Божко // Проблемы формування і розвитку фінансово-кредитної системи України : міжвуз. науково-практ. конф., 25 квітня 2002р. : зб. наукових статей. – Харків, 2002. – С. 298-299.
13. Божко Э. А. Основные методы оценки стоимости объектов рынка недвижимости / Э. А. Божко // Інформаційні комп'ютерні технології в машинобудуванні ІКТМ 2002 : міжнар. науково.-техн. конф., 28 жовтня – 1 листопада 2002р. : тези доповідей. – Харків, 2002. – С. 166.
14. Божко Э. А. К вопросу оценки стоимости объектов недвижимости / Е. А. Божко // Інформаційні комп'ютерні технології в машинобудуванні «ІКТМ 2003» : міжнар. науково.-техн. конф., 24-27 листопада 2003р. : тези доповідей. – Харків, 2003. – С. 238.
15. Божко Э. А. Разработка методики анализа регионального рынка недвижимости с применением теории систем / Е. А. Божко // Інформаційні комп'ютерні технології в машинобудуванні «ІКТМ 2004» : міжнар. науково.-техн. конф., 22-24 листопада 2004р. : тези доповідей. – Харків, 2004. – С. 356.
16. Божко Е. А. Визначення значущості факторів місцезорозташування нерухомості за методом аналізу ієрархій / Е. А. Божко // Розвиток обліку та аудиту як основи інформаційно-аналітичної системи підприємства : міжнар. науково-практ. конф., 17-18 листопада 2005р. : тези доповідей. – Харків, 2005. – С. 68-75.
17. Божко Е. А. Аналіз ринку нерухомості як чинника інвестиційної привабливості регіону / Е. А. Божко // Соціально-економічний розвиток регіонів України: проблеми науки та практики : міжнар. науково-практ. конф., 20-21 квітня 2007р. : тези доповідей. – Харків, 2007. – С. 77-80.
18. Божко Е. А. Особливості регіонального ринку нерухомості, як економічної категорії / Е. А. Божко // Сталий розвиток міст. Управління проектами та програмами міського та регіонального розвитку : міжнар. науково-практ. Інтернет-конф., 5-30 травня 2008р. : зб. праць. – Харків, 2008. – С. 141-142.

АНОТАЦІЯ

Божко Е. А. Організаційно-економічний механізм дослідження регіональних ринків нерухомості. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за фахом 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. – Харківська національна академія міського господарства, Харків, 2008.

У роботі проведено теоретичне обґрунтування і розроблені практичні рекомендації щодо організаційно-економічного механізму дослідження регіональних ринків нерухомості. Визначено основні властивості регіонального ринку нерухо-

мості як економічної категорії. Розроблено загальну схему комплексного дослідження ринків нерухомості у вигляді логічної послідовності певних процедур. Побудовано універсальну модель вартості об'єкта нерухомості. Удосконалено моделювання вартості нерухомості шляхом побудови математичної моделі, що відображує вплив факторів місцезнаходження типових об'єктів нерухомості із застосуванням стандартизованої методики інженерного експерименту. Встановлено значущість факторів місце розташування для об'єктів типової житлової нерухомості з використанням методу аналізу ієрархій.

Ключові слова: регіональний ринок нерухомості, механізм дослідження регіональних ринків нерухомості, аналіз функціонування регіональних ринків нерухомості, моделювання вартості нерухомості, місцезнаходження нерухомості.

АННОТАЦИЯ

Божко Э. А. Организационно-экономический механизм исследования региональных рынков недвижимости. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – развитие производительных сил и региональная экономика. – Харьковская национальная академия городского хозяйства, Харьков, 2008.

В диссертационной работе проведено теоретическое обоснование и разработаны практические рекомендации по организационно-экономическому механизму исследования рынка недвижимости. Проанализированы и уточнены категории «недвижимость», «регион». Категория «региональный рынок недвижимости» рассмотрена с точки зрения теории систем. На основе теоретических выводов выделены основные особенности регионального рынка недвижимости, как экономической категории. Исходя из этих особенностей разработана схема анализа регионального рынка недвижимости в виде последовательности взаимосвязанных и взаимозависимых этапов, как инструмента усовершенствования механизма функционирования современного рынка недвижимости Украины, где информационная составляющая является важным сегментом процесса управления недвижимостью.

В рамках предложенной схемы с применением методов логического обобщения проведена классификация ценообразующих факторов и построена универсальная модель стоимости объекта недвижимости, а также предложена схема формирования факторной зависимости результирующих показателей, которая может применяться на любом уровне модели. В отличие от предлагаемых ранее моделей стоимости конкретных объектов, предложенная в работе модель носит универсальный характер и может быть применима к различным видам недвижимого имущества (коммерческая, жилая недвижимость, земельные участки и пр.), а также включает факторы различного рода – статические, динамические, качественные, количественные.

Сформированные в работе методические подходы к исследованию рынка недвижимости апробированы на примере одного из крупнейших административных и промышленных центров Украины – города Харькова. Это представляет практический интерес для операторов регионального субрынка недвижимости а также методической основой для исследования других субрынков и весомым вкладом в процесс управления недвижимым имуществом на уровне государства, общегосударственных и международных предприятий, регионов. В рамках реализации предложенной схемы исследования была применена разработанная в диссертации модель стоимости, один из компонентов которой был смоделирован в виде факторной зависимости с применением теории инженерного эксперимента на основе статистических данных рассматриваемого населенного пункта. Рейтинг факторов по значимости был получен в результате применения метода анализа иерархий.

С применением принципов девелопмента и теории сервейинга проведен анализ использования недвижимого имущества промышленного предприятия и найден вариант его наиболее эффективного использования, что является важной составляющей процесса управления недвижимостью. Для обеспечения комплексности исследования выполнен ряд следующих процедур: проведено общее описание объекта, его местоположения, правового статуса и физических характеристик; выполнено описание менеджмента и функционального использования объекта; оценено финансовое состояние объекта; сделана интерпретация общего анализа рынка недвижимости относительно конкретного объекта (соотношения спроса и предложения, тенденции развития и т.п.); составлен перечень вариантов функционального использования рассмотренного объекта на основании полученных на предыдущих этапах данных о состоянии объекта и состоянии и тенденций рынка; проведен отбор вариантов функционального использования недвижимости по критериям юридической, физической и финансовой осуществимости и экономической целесообразности; по критерию чистого операционного дохода избран максимально эффективный тип функционального использования.

Ключевые слова: региональный рынок недвижимости, механизм исследования региональных рынков недвижимости, анализ функционирования региональных рынков недвижимости, моделирование стоимости недвижимости, местоположение недвижимости.

SUMMARY

Bozhko E. A. An Organizational-economic Mechanism of a Regional Real Estate Market's Researches. – Manuscript.

The thesis for the Degree of Candidate of Economical Sciences (Ph.D. in Economics), specialty 08.00.05 Development of Productive Forces and Regional Economy. Kharkiv National Municipal Academy, Kharkiv, 2008.

In dissertation work the theoretical substantiation was carried out and practical recommendations of an organizational-economic mechanism of the regional real property market research were worked out. The main features of a “regional real estate market “ as the economical category were defined. The scheme of a complex research of a regional realty market as the sequence of some procedures was developed. The universal model of price of a realty was constructed. A price-modeling of realty was improved by constructing a mathematical model, which shows a location factor’s influence to a value of a typical realty objects using the theory of engineering experiment. A significance of a location factors was defined using a method of a hierarchy analysis.

Key words: regional realty market, mechanism of research of regional realty market, analysis of regional realty market’s functioning, price-modelling of realty, location of realty.

Божко Еліна Анатоліївна

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ДОСЛІДЖЕННЯ
РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ**

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Відповідальний за випуск

д.т.н., проф. В.І.Торкатюк

Підп. до друку . .08
Друк на ризографі
Замовл. №

Формат 60 x 84 1/16
Умовн. –друк. арк. 0,9
Тираж 100 прим.

Папір офісний
Обл. –вид. акр. 1,0

61002, Харків, ХНАМГ, вул. Революції, 12
Сектор оперативної поліграфії ІОЦ ХНАМГ
61002, Харків, вул. Революції, 12
